

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2023 DU 47 ZAC Chapelle-Charbon (18e) – Déclassement et cession à la SPL Paris et Métropole Aménagement (P&MA) de deux emprises correspondant à une partie des lots A et F.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La ZAC Chapelle Charbon constitue la première phase opérationnelle d'un projet d'aménagement plus vaste qui vise à requalifier une ancienne friche ferroviaire et une zone d'activité dite « CAP 18 », situées entre la rue de la Chapelle à l'ouest et la rue de l'Évangile au sud, à Paris 18^{ème}.

La délibération du Conseil de Paris 2016 DU 138 DEVE de juin 2016 a approuvé le lancement opérationnel du projet urbain et du grand parc de Chapelle Charbon.

Par la délibération du Conseil de Paris 2017 DU 210 a été approuvée la modification des objectifs poursuivis afin de tenir compte du nécessaire phasage de l'opération au regard des contraintes foncières. La première phase a donc été divisée en deux tranches opérationnelles.

La délibération du Conseil de Paris 2018 DU 65 de février 2018 a notamment permis d'approuver le contrat de concession par anticipation avec la SPLA Paris Batignolles Aménagement, devenue en décembre 2018, la SPL Paris et Métropole Aménagement (P&MA).

Les 2, 3, 4 et 5 juillet 2018, par délibération du Conseil de Paris 2018 DU 133 ont été approuvés le dossier de création d'une ZAC sur le secteur Chapelle Charbon, première phase, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

Les objectifs d'aménagement de la ZAC concernent 8 hectares d'emprises ferroviaires auxquelles s'ajoute l'emprise du terrain municipal du 11 rue du Pré (environ 9.000 m²), pour développer un parc d'environ 4,5 hectares, ainsi qu'un programme d'environ 34.000 m² de surface de plancher (SDP) à dominante logements.

Dans le cadre de la première tranche de la première phase opérationnelle, une première partie du parc a été réalisée sur 3 hectares environ, et ouverte au public en juillet 2020.

La poursuite des études a permis d'établir des faisabilités sur les 6 lots de logements (lots A, B1, B2, C, D, F), sur l'école (lot E), de stabiliser l'avant-projet des espaces publics et de mettre en place les consultations d'architectes et d'opérateurs qui seront désignés sur chacun des lots de la ZAC.

Les études réalisées par le cabinet de géomètres experts Roulleau-Huck-Plomion (RHP) pour la constitution des plans de lots ont permis de préciser les emprises foncières ponctuelles restant à acquérir par l'aménageur. Il s'agit notamment des emprises qui font l'objet de la présente délibération. Ces emprises, composant une partie des lots A et F de la ZAC, relèvent du domaine public routier de la Ville de Paris, et doivent donc être déclassées et cédées à P&MA, afin de poursuivre les objectifs de la ZAC.

- S'agissant de l'emprise constituant une partie du lot A

Le lot A intègre, dans un projet ambitieux en matière de construction bio-sourcée et décarbonée, environ 32 logements collectifs en bail réel solidaire (BRS), pour 2.500 m² de SDP, et environ 150 m² de locaux de commerces et d'activités à rez-de-chaussée. Le volume construit s'aligne sur l'héberge de la résidence RIVP existante, située 18 à 28 rue Tchaïkovski. Il en prolonge le pignon en attente, se projetant comme un bâtiment de proue, signalant l'entrée du quartier depuis le quartier Rosa Parks.

Ce lot sera desservi par une nouvelle voie publique qui commencera rue Moussorgski et se terminera rue du Pré, en longeant les logements réalisés sur les lots B1, B2, C, D et F et l'école polyvalente réalisée sur le lot E.

Afin de mettre en œuvre le programme de la ZAC, il est nécessaire de déclasser et céder à P&MA l'emprise cadastrée pour partie section CV n°54 et pour partie section CU n°22, d'une superficie de 345,30 m² environ, relevant du domaine public routier de la Ville de Paris. Cette emprise correspondant à une portion de la rue Tchaïkovski, comprise entre le n° 25 et 33 de cette rue, est représentée sous teinte bleue au plan de cession n° 3, référencé 20790/ F8, établi en septembre 2022 par le cabinet Roulleau Huck Plomion géomètre experts et annexé au présent projet de délibération.

L'emprise à déclasser est clôturée au niveau du n°25 rue Tchaïkovski et n'est accessible que depuis la rue Moussorgski pour donner accès à un parking. Elle ne contribue pas aux conditions de circulation publique. En effet, elle ne donne accès à aucun logement, ni côté impair, ni côté pair de la rue Tchaïkovski. Elle permet uniquement la desserte en impasse du parking de la résidence d'I3F, située du n°9 au n°19 rue de la Croix Moreau et n°25 rue Tchaïkovski.

Durant la réalisation des travaux de la nouvelle voie publique, qui permettront in fine la désaffectation de l'emprise, la desserte du parking sera assurée provisoirement par la rue Tchaïkovski depuis la rue Tristan Tzara ou la rue de l'Evangile. Une signalétique appropriée et une information précisant les itinéraires de remplacement seront adressées aux riverains et aux usagers du parking. Après

la réalisation de ces travaux, l'accès au parking se fera par la nouvelle voie et les conditions de desserte au parking seront donc toujours maintenues.

Dans la mesure où les fonctions de desserte et les fonctions de circulation ne sont pas affectées par le déclassement de cette emprise, une enquête publique préalable au déclassement n'est pas requise.

La cession de cette emprise à la SPL P&MA dès 2023 permettra à celle-ci d'engager les phases opérationnelles d'aménagement et de coordonner l'ensemble des interventions prévues sur le site.

Toutefois, afin de maintenir temporairement l'accès au parking le temps de la réalisation de la nouvelle voie publique, il est prévu de déclasser par anticipation cette emprise, en application des dispositions de l'article L2141-2 du CG3P. Cet article autorise le déclassement d'une dépendance du domaine public dès lors que sa désaffectation a été décidée, alors même que cette dernière n'est pas encore effective. Le délai de désaffectation, fixé dans l'acte de déclassement, est de trois ans mais sera prolongé à six ans, en cas de retard pris dans la réalisation des travaux permettant d'aboutir à la désaffectation de cette emprise. En cas de cession du bien déclassé, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

En application de l'article L. 2141-2 du CG3P, l'étude d'impact annexée à la présente délibération précise que la désaffectation devra intervenir dans un délai de 3 ans, qui sera, en cas de retard pris dans la réalisation des travaux permettant d'aboutir à la désaffectation de cette emprise, prorogé à 6 ans. Ainsi, l'aléa de la non-désaffectation supporté par la Ville se limite au prix de vente de cette emprise à P&MA.

Cette emprise sera déséquipée par P&MA début 2024 dans le cadre des travaux de la ZAC Chapelle Charbon.

- S'agissant de l'emprise constituant une partie du lot F

Le lot F occupe une situation d'articulation et de pivot entre la rue du Pré et la nouvelle façade urbaine formée par les lots D, C, B2 et B1 longeant le parc Chapelle Charbon. Il s'adosse à l'ouest à la parcelle cadastrée 1CV8 située 6 rue du Pré et délimitée au sud par la parcelle cadastrée CV21. Sa programmation intègre une quarantaine de logements collectifs en bail réel solidaire (BRS) d'une SDP de 3.400 m² environ, et de 230 m² de SDP de locaux commerciaux et d'activités à rez-de-chaussée.

Afin de mettre en œuvre le programme de la ZAC, il est nécessaire de déclasser et de céder à P&MA la bande étroite de terrain non cadastrée, propriété de la Ville de Paris, d'une superficie de 2,20 m² environ qui viendra redresser l'alignement de la rue du Pré. Cette emprise est représentée sous teinte bleue au plan de cession no 4 - lot F de référence 20790/ F8 (établi en septembre 2022 par le cabinet géomètre experts RHP) annexé au présent projet de délibération. Cette emprise ne contribue ni aux conditions de desserte, ni aux conditions de circulation publique. Son déclassement ne nécessite donc pas d'enquête publique préalable.

En l'état prévisionnel des produits et des charges de la ZAC, le prix unitaire de cession à la SPL Paris & Métropole Aménagement (P&MA) des deux emprises

objet de la présente délibération, s'établit à 550 € HT/m². Compte tenu de la surface de ces deux emprises, d'un total de 347,50 m², le prix de cession de ces deux emprises ressort à un montant total de 191.125 € HT. Par avis du 27 octobre 2022, le Service Local du Domaine de Paris a pris acte de ce prix de cession.

Je vous prie donc, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- déclasser par anticipation du domaine public routier l'emprise en plein sol, correspondant à une portion de la rue Tchaïkovski, d'une surface d'environ 345,30 m², figurée en teinte bleue sur le plan de situation annexé à la présente délibération, composant une partie du lot A de la ZAC Chapelle Charbon (18^{ème}), et incorporer cette emprise au domaine privé de la Ville de Paris, en vue de sa cession à Paris & Métropole Aménagement (P&MA).
- déclasser du domaine public routier de la Ville de Paris l'emprise en plein sol correspondant à une bande étroite au droit du 8 rue du Pré, d'une surface d'environ 2,20 m², figurée en teinte bleue sur le plan de cession annexé à la présente délibération, composant une partie du lot F de la ZAC Chapelle Charbon (18^{ème}), et incorporer cette emprise au domaine privé de la Ville de Paris, en vue de sa cession à P&MA.
- m'autoriser à signer l'acte de vente à P&MA des emprises visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération au prix unitaire de 550 € HT/m², soit un prix total de 191 125 € HT.
- m'autoriser à signer tous les actes, à consentir et constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que les actes d'acquisition à titre gratuit ou à l'euro symbolique des délaissés et surplus de l'opération auprès de la SPL Paris & Métropole Aménagement (P&MA).
- autoriser la SPL P&MA, ou toute personne s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, à déposer toute demande administrative portant sur les emprises objet de la présente délibération, dont toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DU 47 ZAC Chapelle-Charbon (18e) – Déclassement et cession à la SPL Paris et Métropole Aménagement (P&MA) de deux emprises correspondant à une partie des lots A et F.

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2511-1 et suivants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.2111-14, L.2141-1, L.2141-2 et suivants ;

Vu le code de la voirie routière et notamment son article L 141-3 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le périmètre d'étude et de concertation préalable du secteur Chapelle Charbon ;

Vu la délibération du Conseil de Paris DAUC 02 83-1° des 24 et 25 juin 2002 relative au projet urbain Paris Nord Est (18^{ème} et 19^{ème} arrondissements) portant approbation des objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement et des modalités de la concertation et notamment ses annexes n°1 et n°2 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2016 DU 138 DEVE en date des 13, 14 et 15 juin 2016 portant sur la détermination des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation préalable en vue de la création d'une ZAC ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2017 DU 210 en date des 25, 26 et 27 septembre 2017 approuvant la modification des objectifs poursuivis en vue de la création d'une ZAC ;

Vu le contrat de concession d'aménagement par anticipation signé entre la Ville de Paris et la SPL Paris et Métropole Aménagement (P&MA) signé le 16 mars 2018 et modifié par avenant n°1 signé le 12 septembre 2018 et par avenant n°2 le 21 décembre 2022 ;

Vu la délibération 2018 DU 133 en date des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018 relative à l'approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Chapelle Charbon 1^{ère} phase (18^{ème}) ;

Vu les plans de cession des lots A et F de référence 20790/ F8, établis en septembre 2022 par le cabinet Roulleau-Huck-Plomion géomètres-experts, annexés à la présente délibération ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 27 octobre 2022 ;

Vu l'étude d'impact ci-annexée en application du second alinéa de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le constat de désaffectation de la Direction de la Voirie et des Déplacements du 26 janvier 2023 ;

Considérant que la Ville de Paris doit céder à la SPL Paris & Métropole Aménagement deux emprises d'une surface totale d'environ 347,50 m², correspondant à une partie des lots A et F de la ZAC Chapelle Charbon (18ème) ;

Vu le projet en délibération n° 2023 DU 47 en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris propose le déclassement et la cession à la SPL Paris & Métropole Aménagement de deux emprises d'une surface totale d'environ 347,50 m², correspondant à une partie des lots A et F de la ZAC Chapelle Charbon (18ème), au prix de 191 125 € HT soit 229 350,00 € TTC;

Vu l'avis de M. le Maire du 18e arrondissement du _____ 2023;

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement, du _____ 2023 ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e commission,

Délibère :

Article 1 : Est déclassée par anticipation du domaine public routier l'emprise en plein sol, correspondant à une portion de la rue Tchaïkovski, d'une surface d'environ 345,30 m², figurée en teinte bleue sur le plan de situation annexé à la présente délibération, composant une partie du lot A de la ZAC Chapelle Charbon (18^{ème}). Cette emprise est incorporée au domaine privé de la Ville de Paris, en vue de sa cession à Paris & Métropole Aménagement (P&MA). Cette emprise fait l'objet d'un déclassement par anticipation avec une désaffectation devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la présente délibération. Ce délai sera porté à 6 ans à compter de la présente délibération en cas de retard dû à la réalisation des travaux de construction, restauration ou réaménagement permettant d'aboutir à la désaffectation de l'emprise. L'acte de cession à P&MA de l'emprise visée au présent article comportera une clause résolutoire en cas de non désaffectation de l'emprise dans le délai précité.

Article 2 : Est déclassée du domaine public routier de la Ville de Paris l'emprise en plein sol correspondant à une bande étroite au droit du 8 rue du Pré, d'une surface d'environ 2,20 m², figurée en teinte bleue sur le plan de cession annexé à la présente délibération, composant une partie du lot F de la ZAC Chapelle Charbon (18^{ème}). Cette emprise est incorporée au domaine privé de la Ville de Paris, en vue de sa cession à P&MA.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de vente à Paris & Métropole Aménagement des emprises visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération au prix unitaire de 550 € HT/m², soit un prix total 191 125 € HT. Tous

les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les propriétés cédées sont et pourraient être assujetties seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir. La recette totale correspondante, d'un montant de 191 125 € HT, soit 229 350 € TTC, (dont 38 225 € de TVA), sera constatée au budget de la Ville de Paris, au titre de l'exercice 2023 et/ou suivant. La sortie des biens et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables publiques en vigueur.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes, à consentir et constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que les actes d'acquisition à titre gratuit ou à l'euro symbolique des délaissés et surplus de l'opération auprès de la SPL P&MA.

Article 5 : La SPL Paris & Métropole Aménagement (P&MA), ou toute personne s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, est autorisée à déposer toute demande administrative portant sur les emprises objet de la présente délibération, dont toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération.